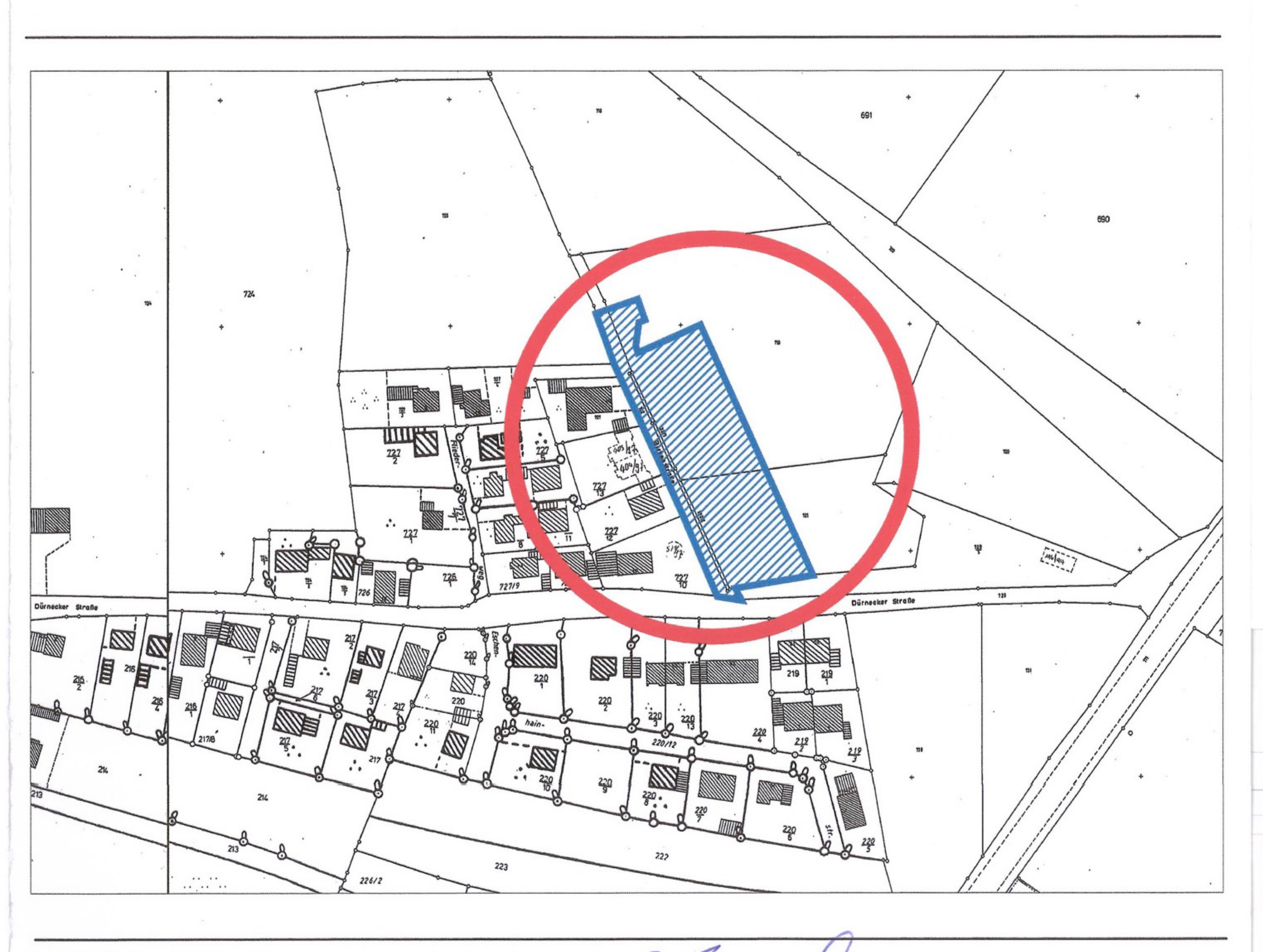
STADT FREISING

Einbeziehungssatzung Pulling : "Birkenstraße"



Satzungsplanung: Stadtplanungsamt

Stadtbaudirektor:

Grünordnungsplanung: Anita Fischer
Landschaftsarchitektin,
Mitarbeiterin:
Elisabeth Fisel - Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Obere Domberggasse 7,
85354 Freising

Datum: 17.04.2000
geändert: 28.02.2002

geändert: 03.07.2002


14,50
2,50
4,75
5,00
6,00
12,00
3,00
10,00
6,00
Ga
GR 120qm
Stpl
Birkenstraße
Dürnecker Stra
719
721
700
727/9
727/14
2,50
4,75
0 10 20 30 40 50 100
Maßstab M 1:500

I. Festsetzungen durch Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

1. Maß der Nutzung

GR 120qm max. Grundfläche z.B. 120 qm

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Firstrichtung

3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Zufahrt Garage

4. Nebenanlagen

Ga Flächen für Nebenanlagen: Garagen

5. Grünflächen

Private begrünte Freiflächen

Bäume zu pflanzen

II. Hinweise durch Planzeichen

Grundstücksgrenzen vorhanden

Grundstücksgrenzen vorgeschlagen

Grundstücksgrenzen aufzulösen

Stpl Gestaltung der Verkehrsfläche vorgeschlagen

12,00 Maßangabe in Metern z.B. 12 Meter

III. Festsetzungen durch Text

1. Maß der Nutzung

1.1 Die maximale zulässige Grundfläche je überbaubare Fläche beträgt 120qm. Je Gebäude ist max. 1 Wohneinheit zugelassen.

2. Bauweise, -form

2.1 Es sind Hauptgebäude gemäß folgenden Maßgaben zulässig:
- offene Bauweise
- Bauraum mit max. Grundfläche von 10 x 12 m
- Symmetrisches Satteldach mit Deckung aus Dachziegel, Dachsteinen oder zinkfarbenem Blech; Dachüberstand traufseitig Max. 0,50 m, Ortgang max. 30 cm Dachüberstand
- Dachneigung max. 40 Grad
- Wandhöhe traufseitig max. 4.10 m incl. Kniestock max. 0,80 m
- Außenwände verputzt oder mit senkrechter Holzschalung
- Ein Zwerchgiebel pro Dachseite mit einer Breite von max. 2/5 oder zwei Gauben pro Dachseite mit gesamt 2/5 der Fassadenlänge
- Oberkante Fertigfußboden max. 30 cm über Oberkante bestehendes Gelände

2.2 Baulicher Schallschutz:
Der bauliche Schallschutz gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" und der VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"(August 1987) ist zu beachten. Dazu hat das bewertete Gesamt-Schalldämmmaß für die Außenhautelemente der Wohngebäude einschließlich deren Dächer <u>mindestens</u> 35dB zu sein. Das ist nach Fertigstellung der Gebäude durch eine fachkundige Stelle nachweisen zu lassen. Bei gleichartigen Bauausführungen genügt eine Musterabnahme.

2.3 Anbauten sind gemäß folgender Maßaben zulässig:
- Erker mit einer Länge von max. 1/5 der Fassadenlänge und max. 0,5 m Tiefe
- Erdgeschossige Wintergärten bis max. 15 qm Grundfläche
- Pultdach
- Dachneigung bis max. 20 Grad
- Dachdeckung: Bahnendeckung aus Blech oder Glas, Ziegel
- Dachüberstand Pultdachtraufe max. 0,5 m
- Pultdachortgang max. 30 cm
- Oberkante Fertigfußboden maximal 30 cm über Oberkante bestehendes Gelände

Erker und Wintergärten sind innerhalb des Bauraumes unterzubringen.

2.4 Als Einfriedungen sind zulässig:
- Holzzäune mit senkrechter Lattung, max. Gesamthöhe 1,50 m
- Lebende Zäune; freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen wie z.B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u.a.

3. Grünordnung

3.1 Die Grenzen der Baugrundstücke sind in Form von freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder Einzelgehölzen zu begrünen.

3.2 Pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Wuchsklasse oder sind zwei Bäume 2. Wuchsklasse oder zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Hierzu sind standortgerecht, landschaftstypische Gehölzarten zu verwenden.

3.3 Erhalt, Pflege und Ersatz
Zur Anpflanzung festgesetzte Bäume sind zu erhalten, artgerecht zu pflegen und dauerhaft vor Schaden zu sichern.

3.4 Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, wassergebunde Decken) zu befestigen.

IV. Hinweise durch Text

A) Hinweise zur Wasserwirtschaft

Die folgenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen sind als Auflagen in die Einzelbaugenehmigungen aufzunehmen:

1.1 Gründung, Dichtheit von baulichen Anlagen

Die Gründungssohle (Fundamente, Bodenplatten) von baulichen Anlagen dürfen maximal 3,0 m unter vorhandener Geländeoberkante zu liegen kommen.
Alle unterirdischen, baulichen Anlagen sind mindestens bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszubilden.

1.2 Bautätigkeit

Bei der Bauausführung sind Bodeneingriffe auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken und so zügig wie möglich wieder zu verfüllen. Das Hinterfüllen darf nur mit natürlich anstehenden, nicht verunreinigten mineralischen Böden und Gesteinen erfolgen.
Betanken, Wartungsarbeiten und Reparaturen an Baufahrzeugen und Maschinen dürfen nicht auf unbefestigter Fläche durchgeführt werden.
Bei der Bauausführung dürfen nur Baustoffe und Hilfsmittel verwendet werden, die umweltverträglich sind und keine wassergefährdenden Anteile enthalten (z.B. Schalungsöle auf Rapsölbasis)."

1.3 Heizungsanlagen

Der Einbau von Heizungsanlagen mit grundwasserneutralen Brennstoffen wie z.B. Erdgas, Pflanzenöl, Hackschnitzel, o.ä. ist grundsätzlich zu bevorzugen.

Anlagen zur Lagerung von Heizöl (Wassergefährdungsklasse WGK 2) dürfen ein Fassungsver-mögen von 10.000 l nicht überschreiten.

Anlagen für eine **oberirdische Lagerung** von Heizöl oder Brennstoffen mit entsprechender WGK 2 müssen doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigegerät ausgerüstet sein oder in einem entsprechend großen Auffangraum (mit mindestens 100% Rückhaltevermögen) aufgestellt werden. Die Lagertanks sind gegen Auftrieb zu sichern.

Anlagen für eine **unterirdische Lagerung** müssen auftriebssicher, doppelwandig und mit einem Leckanzeigegerät ausgerüstet sein.

Die Anlagen mit WGK 2 müssen durch zugelassene Sachverständige (§19 I WHG) überprüft werden und zwar

- vor Inbetriebnahme,
- spätestens zweieinhalb Jahre nach der letzten Überprüfung,
- vor der Inbetriebnahme einer länger als ein Jahr stillgelegten Anlage,
- wenn die Prüfung wegen der Besorgnis einer Wassergefährdung angeordnet wird,
- wenn die Anlage stillgelegt wird.

Eventuell weitergehende Bestimmungen, die sich nach Festsetzung des Wasserschutzgebietes auf Grund der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAwS) ergeben, sind zu beachten.

1.4 Siedlungswasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising - Süd. Alle Maßnahmen , die eine Wasserversorgung betreffen (z.B. Eigenversorgung mit Brunnen oder Regenwasser), müssen vom Zweckverband genehmigt werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgungsgruppe Freising - Süd anzuschließen.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Freising (Trennsystem) anzuschließen. Die öffentlichen Abwasserkanäle einschließlich Hausanschlüsse zum Ableiten und Durchleiten von Schmutzwasser sind vor Inbetriebnahme und wiederkehrend alle 5 Jahre von einem anerkannten Sachverständigen auf Dichtheit überprüfen zu lassen. Das Prüfprotokoll ist dem Wasserwirtschaftsamt unaufgefordert vorzulegen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen darf nur breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen. Eine evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Freising einzuholen."

B) Sonstige Hinweise durch Text

1. Der Einsatz von Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen.
   Auf Förderprogramme von Stadt, Land und Bund wird verwiesen.
2. Der Bau von Zisternen wird empfohlen.
3. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
4. Das Verfahren für die Verordnung zum Wasserschutzgebiet ist noch nicht abgeschlossen; die Festsetzungen zur Wasserwirtschaft berücksichtigen den bisher geprüften Planungsstand.
5. Zur Gewährleistung einer qualifizierten Eingrünung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
6. Die vorgesehene Baumaßnahme liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens München. Eine Kranaufstellung ist mit der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern abzustimmen. . Dieser Hinweis ist in die Einzelbaugenehmigung mit auf zu nehmen.
7. Altlast: Im Rahmen der Erhebung von Gefährdungspotentialen im geplanten Wasserschutzgebiet der Stadt Freising wurden Altlastenerkundungen durchgeführt.
   Nach unserem Kenntnisstand befindet sich in den geplanten Baubereichen keine Altlast.
   Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich unmittelbar südlich an den geplanten Baubereich „Birkenstraße" angrenzend eine ehemalige Kiesgrube, die mit Bauschutt und Hausmüll aufgefüllt wurde, befindet.
   Sollten trotzdem im Zuge von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen und/oder Auffüllungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Freising und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu informieren.
8. Die Verlegung der Telekommunikationsleitungen zum Anschluss des Planbereiches soll unterirdisch erfolgen.
9. Die Möglichkeit der Gasversorgung durch die Stadtwerke Freising besteht im Falle einer entsprechenden Nachfrage und einer wirtschaftlichen Erschließung. Ein Anschluss der geplanten Wohngebäude an das Niederspannungsnetz der Stadtwerke Freising ist möglich.

Verfahrensvermerke

Der Planungs- und Umweltausschuß der Stadt Freising hat in der Sitzung am 23.09.1999 beschlossen, für den Bereich Pulling, „Birkenstraße" ein Verfahren zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung durchzuführen..
Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde gem. § 34 Abs. 5 i.V.m. § 13 BauGB vom 13.12.2000 bis 12.01.2001 öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am 05.12.01 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Eine erneute öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 21.11.2001 bis einschließlich 21.12.2001 durchgeführt.

Freising, 03.01.2002 (Siegel) .... Thalhammer, Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Freising hat am 07.03.2002 die Einbeziehungssatzung für den Bereich
Pulling, „Birkenstraße" gem. § 34 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Freising, 11.03.2002 (Siegel) .... Thalhammer, Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat mit Schreiben vom 28.2.2003, Az 220/2-4622-FS-6-1/02 die Einbeziehungssatzung für den Bereich Pulling, „Birkenstraße" genehmigt. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB)



München, 22.5.2003 (Siegel) .... Fröhlich, Oberregierungsrätin

Die Genehmigung der Einbeziehungssatzung für den Bereich Pulling, „Birkenstraße" wurde
am 15.04.2003 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Einbeziehungssatzung und die Begründung werden seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Stadtplanungsamt Freising, Marienplatz 3, I. Stock, Zi-Nr. 18 zu jedermanns
Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Freising, 15.04.2003 (Siegel) .... Thalhammer, Oberbürgermeister

Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 27.8.1997, (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie (BGBl. I S. 1950) i. V. m. Art. 23 Gemeindeordnung i.d.F.v. 26.7.1997, (GVBl 1997, S. 344, BayRS 2020-1-1-I) erläßt die Stadt Freising nach Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern vom 28.02.2003 folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1

Die Flächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem in beigefügtem Lageplan (M 1:500) ersichtlichen Darstellungen einbezogen. Der Lageplan mit den Festsetzungen durch Planzeichen und Text ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Flächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den Festsetzungen in der Satzung.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freising, den 10.04.2003

BAYERN STADT FREISING

(Siegel)

Dieter Thalhammer
Oberbürgermeister

Die Satzung besteht aus Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text